



Gemeinde Vilgertshofen

Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan „Am Breitele“

Satzung

Datum: 27.06.2016

unter Berücksichtigung der 1. Änderung vom 20.07.2017

Planverfasser:

Büro für Landschafts-
Orts- und
Freiraumplanung


DAURER + HASSE

Partnerschaftsgesellschaft

Wilhelm Daurer + Meinolf
Hase

Landschaftsarchitekten
bdla

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhase.de
info@daurerhase.de

Ilka Siebeneicher Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

SATZUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Vilgertshofen erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S.1748), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl, 1991 I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 geänd. (§ 1 G v. 17.11.2014, 478) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2012 (GVBl S. 366) den Bebauungsplan „Am Breitele“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT **§1**

Inhalt des Bebauungsplanes

1.1 Beigefügte zeichnerische Darstellung mit Festsetzung durch Planzeichen (innerhalb des mit schwarzen Balken markierten Geltungsbereiches) in Verbindung mit nachfolgenden textlichen Festsetzungen und der anschließenden Begründung in der Fassung vom 27.06.2016 bildet den Bebauungsplan als Satzung.

1.2 Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke (jew. Fl.-Nr., Gmkg. Issing):

7/13 (TF), 686/2 (TF), 688/6 (TF), 699/1 (TF), 700 (TF), 705 (TF), 706 (TF), 812/2 (TF).

§2

Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung § 4 festgesetzt als:

Allgemeines Wohngebiet (WA). Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Gewerbebetriebe.
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Abweichend von § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die weiteren Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

§3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige überbaubare Grundfläche (GR), Wandhöhe (WH), Firsthöhe (FH) und Dachneigung bestimmt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig; das zweite bei einer Dachneigung von 35° bis 40° (Bauform I+D) nur als ausgebautes Dachgeschoss.

Sofern die Dachneigung 22° bis 28° (Bauform II) beträgt, muss die Wandhöhe mindestens 4,5 m betragen.

3.2 Die zulässige Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Roßfußboden Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

3.3 Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.4 Je nach Eintragung in der Planzeichnung sind die Bautypen Einzelhaus oder Einzel- und Doppelhaus zulässig.

§4

Bauweise

4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die **offene Bauweise** (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).

§5

Gestaltung der Gebäude und der Dachflächen

5.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich die in der Planzeichnung definierten Dachformen und –neigungen zulässig.

5.2 Satteldächer sind jeweils symmetrisch auszubilden.

5.3 Dachaufbauten am Hauptgebäude sind als Dachgauben zulässig, sofern die gewählte Dachneigung des Hauptdaches steiler als 35° ist.

Die Verwendung von verschiedenen Dach-Gaubenarten auf einem Gebäude ist nicht zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Dachseite darf die Hälfte der gesamten Dachlänge nicht überschreiten.

Schräge sowie negative Dachanschnitte sind unzulässig.

5.4 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.

5.5 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hin-aus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

5.6 Für Hauptgebäude sind quadratische Grundrisse unzulässig. Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden. Das Breiten- Längenverhältnis der Hauptgebäude hat mindestens 1:1,2 zu betragen.

5.7 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers nicht überschreiten. Die Traufhöhe darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten.

§6

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

6.1 Die Errichtung von Garagen ist nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen und der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

6.2 Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

6.3 Garagen sind mit Satteldach in gleicher Dachneigung wie die Hauptgebäude auszubilden.

Abweichend von den Hauptgebäuden sind bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden auch Flachdächer zugelassen; diese sind zwingend zu begrünen.

6.4 Die Wandhöhen von Garagen dürfen bei Satteldächern traufseitig 3,00 m, die Firsthöhe 5,50 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußpfette.

Bei Flachdächern darf die Wandhöhe mit Attika max. 3,5 m betragen.

6.5 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Garagenvorplätze (s. 6.2) zählen nicht als Stellplätze.

6.6 Unterkellerung von sonstigen Nebenanlagen / -gebäuden sowie der Bau von Tiefgaragen sind nicht zulässig.

6.7 Nebengebäude sind bis zu einer maximalen Gesamtnutzfläche von 25 m² pro Grundstück und einer Wandhöhe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Wandhöhe wird gemessen senkrecht vom angrenzenden Gelände und in gedachter Verlängerung der Außenwand bis zur OK Dachhaut.

§7

Höhenlage der baulichen Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen

7.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal +/- 0,20 m über dem Mittelwert der beiden Grenzpunkte am Straßenrand (bei Eckgrundstücken von allen Grenzpunkten [sofern eine Grundstücksecke durch mehrere Grenzpunkte gebildet wird, ist der mittlere dieser Grenzpunkte maßgeblich]) liegen.

Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlagen kann im Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

7.2 Bis zur Straßenoberkante darf das natürliche Gelände aufgeschüttet bzw. abgegraben werden.

Diese Geländehöhe gilt als festgelegte Geländeoberfläche im Sinne des Abstandsflächenrechts (Art. 6 BayBO).

Ausnahmen können im Baugenehmigungsverfahren mit Zustimmung der Gemeinde zugelassen werden, wenn auf andere Weise, Gebäude auf dem Grundstück nicht sinnvoll zu verwirklichen sind.

7.3 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen – dies gilt nicht für zulässige Bebauung nach Art. 6 Abs. 9 BayBO sowie Zufahrten.

Innerhalb der Grundstücke sind Terrassierungen und Stützmauern bis 0,50 m zulässig.

7.4 Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

§8

Verkehrsflächen

8.1 Die Regelbreite der befestigten Fahrbahn für die herzustellende Erschließungsstraße wird mit 5,50 m festgesetzt.

8.2 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig.

§9

Behandlung von Niederschlagswasser

9.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den privaten Grundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung (z.B. über Sickerschächte) erfolgen.

9.2 Soweit eine Versickerung nach Ziffer 9.1 aufgrund ungeeigneter Grundwasser- und / oder Untergrundverhältnisse nachweislich nicht möglich ist, ist ein ausreichend großer, weitest möglich sickerfähiger Retentionsraum mit gedrosseltem Abfluss mittels Teichen, Zisternen, Schächten etc. zu schaffen und die Ableitung / den Überlauf in einen hierfür geeigneten Vorfluter anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der jeweils erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

9.3 Die Sicker- / Rückhalteanlagen sind in Erdbauweise auszubilden.

§10

Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind gemäß der gemeindlichen Einfriedungssatzung auszuführen.

§11

Grünordnung

11.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind spätestens nach der Herstellung der Erschließungsstraße anzulegen, als Wiesenflächen anzusäen sowie gärtnerisch bzw. fachkundig zu unterhalten.

11.2 Pflanzgebote auf öffentlichen Flächen

Für die zu pflanzenden Straßenbäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 9 m³ bei einer Mindestdiefe von 1 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.

Im öffentlichen Straßenraum sind auf den in der Planzeichnung dargestellten öffentlichen Multifunktionsstreifen an den entsprechend gekennzeichneten Stellen heimische hochstämmige Laubbäume der I. oder II. Wuchsordnung zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig.

Auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planzeichnung mit Laubbäumen der I. oder II. Wuchsordnung bzw. Obstbäume (Hochstamm) zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen.

Die Mindestpflanzqualität für die mit Planzeichen festgesetzten Laubbäume beträgt: Hochstamm, StU 18-20 cm, für die festgesetzten Obstbäume Hochstamm, StU 12-14 cm.

Bezüglich der zur Verwendung zulässigen Arten wird auf die vorgeschlagene Pflanzenliste in den "Hinweisen durch Text" verwiesen.

11.3 Private Grünflächen, Ortsrand

(Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Zum Ortsrand sind im mit Planzeichen festgesetzten Bereich auf einem 4,00 m, bzw. 5,00 m breiten Streifen zwei-reihige Gehölzpflanzungen (versetzte Reihen) mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 50% der jeweiligen Grundstückslänge (bei Eckgrundstücken je Ortsrand-Seite) anzulegen.

Zusätzlich ist in dieser Fläche je Grundstück ein Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) zu pflanzen. Bei den Eckgrundstücken am südlichen und östlichen bzw. nördlichen und östlichen Ortsrand ist ein Laubbaum der II. oder III. Wuchsordnung bzw. ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) je Ortsrand-Seite zu pflanzen.

Die Bäume sind **nicht** auf die insgesamt auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume gemäß Pkt. 11.4 anzurechnen.

11.4 Private Flächen / Gartenflächen

Private Flächen, die nicht überbaut oder anderweitig versiegelt sind, sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Auf Privatgrundstücken ist je Grundstück ein Laubbaum der I., II. oder III. Wuchsklasse oder ein Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Die zu pflanzenden Bäume am Ortsrand gemäß Festsetzung 11.3 sind hierauf **nicht** anzurechnen.

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zu Beginn der auf die Fertigstellung des jeweiligen Hauptgebäudes (maßgeblich ist der Zeitpunkt des Erstbezugs) folgenden Vegetationsperiode auszuführen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Obst- oder Laubbaum: StU 12-14 cm

Sträucher: h = 80 – 150 cm

§12

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

12.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur-haushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 3.625 m² erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).

Der Ausgleichsbedarf von 3.625 m² wird mit 864 m² dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 721 und mit 2.761 m² dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 717 (jeweils Gmkg. Mundraching) zugeordnet.

12.2 Die Maßnahmen zur Herstellung der festgesetzten Ausgleichsflächen sind innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen und regelmäßig durchzuführen.

12.3 Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

Fl.-Nr. 721:

Zum Erhalt und zur Sicherung der artenreichen Nasswiese mit uferbegleitenden Hochstaudenfluren hat jährlich ein Mähgang, nicht jedoch vor dem 15. Juni, zu erfolgen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Fl.-Nr. 717:

Zur Herstellung des artenreichen Extensiv-Grünlands mit dem langfristigen Ziel der Umwandlung in eine Pfeifengras-Wiese sind zur Aushagerung folgende Pflegemaßnahmen durchzuführen:

- 4- bis 5-malige Mahd / Jahr in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungs-plans
- Abfuhr des Mähgutes und fachgerechte Entsorgung.

Nach 5 Jahren ist folgendermaßen zu pflegen:

- 2- bis 3-malige Mahd / Jahr (je nach Aufwuchs), nicht jedoch vor dem 15.Juni,
- Abfuhr des Mähgutes und fachgerechte Entsorgung.

Anschließend (nach ca. 6 bis 8 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech die weitere Anzahl der jährli-chen Mähgänge festzulegen.

§13

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

B) HINWEISE DURCH TEXT

(1) Mit Immissionen aus der Landwirtschaft muss im Planungsgebiet gerechnet werden. Beschwerden wegen deren Auswirkungen kann nicht abgeholfen werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Typische landwirtschaftliche Vorgänge bzw. Emissionsquellen sind z.B.:

- Die Ausbringung organischen Düngers und damit zusammenhängende Geruchsbelästigungen
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

(2) Denkmalschutz Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne

schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Landsberg am Lech) oder

dem Landesamt für Denkmalpflege (München) angezeigt werden. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

(3) Altlasten:

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde keine Altlasten bekannt. Sollten sich jedoch im Zuge der Baumaßnahmen Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen, ist gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG die zuständige Fachbehörde (Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde) zu informieren und ggf. weiteren Maßnahmen, wie Aushubüberwachung, etc. in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde durchzuführen.

(4) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.

(5) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

(6) Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen wird über Rigolen gesammelt, abgeleitet und im Untergrund versickert. Hierbei sind das Merkblatt M 153 (Vorreinigung) und das Arbeitsblatt A 138 (Versickerung) zu beachten.

(7) Im Bereich der südlichen Erschließungsstraße ist ein Multifunktionsstreifen mit einer Breite von 2 m anzulegen, der mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen und zu begrünen ist. Eine Unterbrechung für Zufahrten und Zugänge ist zulässig.

(8) Der Mehrzweckstreifen mit einer Breite von 2 m ist mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen und zu begrünen. Eine Unterbrechung für Zufahrten und Zugänge ist möglich.

(9) Die Versiegelung von Flächen ist gering zu halten und auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Nach Möglichkeit sind sickerfähige Beläge zu verwenden.

(10) Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächen-gestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungs- und / oder ggf. Lagerflächen sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke, bezogen auf N.N. oder die zugeordnete Erschließungsstraße ;
- Abgrabungen und Aufschüttungen;
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche einschließlich Gestaltungshinweise wie Materialverwendung;
- Feuerwehr- und sonstige Zufahrten;
- festgesetzten Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten;
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich.

(11) Bei Garagen und sonstigen Nebengebäuden sind begrünte Flachdächer aus ökologischen Gründen ausdrücklich erwünscht.

(12) Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher Bäume I. Ordnung Spitz-Ahorn
Acer platanoides* Stiel-Eiche Quercus robur* Winter-Linde Tilia cordata** Bäume II.
Ordnung Feld-Ahorn Acer campestre

Feld-Ahorn, Sorte Acer campestre 'Elsrijk'

Spitz-Ahorn, Sorte Acer platanoides 'Allershausen' *

Walnuss Juglans regia

Vogel-Kirsche Prunus avium

Gefüllte Vogel-Kirsche Prunus avium 'Plena' Wildbirne Pyrus pyraster Mehlbeere Sorbus
aria* Stadt-Linde Tilia cordata 'Greenspire' *

* *Eignen sich besonders für die Verwendung im Straßenraum*

** *Eignen sich besonders zur Pflanzung auf der öffentlichen Grünfläche am südlichen
Ortseingang*

Bäume III. Ordnung (als Hochstamm) Felsenbirne Amelanchier lamarckii

Apfeldorn Crataegus lavalley 'Carrierei'

Zier-Apfel Malus in Sorten

Woll-Apfel Malus tschonoskii *

Trauben-Kirsche, Sorte Prunus padus 'Schloss Tiefurt' *

* *Eignen sich besonders für die Verwendung in privaten Grünflächen*

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm Apfelsorten, wie 'Jakob Fischer'

'Brettacher'

'Kaiser Wilhelm'

Birnen-Sorten, wie 'Goldbirne'

'Kornbirne'

'Weitfelder Birne'

(10) Artenauswahl für zu pflanzende Sträucher am Ortsrand

Standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche *Cornus mas*

Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*

Haselnuss *Corylus avellana*

Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*

Liguster *Ligustrum vulgare*

Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*

Schlehdorn *Prunus spinosa*

Hunds-Rose *Rosa canina*

Rosen div. Arten *Rosa spec.* (heimische Arten)

Sal-Weide *Salix caprea*

Schwarzer-Holunder *Sambucus nigra*

Gemeiner-Schneeball *Viburnum opulus*

Wolliger-Schneeball *Viburnum lantana*

Nicht zu verwenden sind Hänge-, Trauer- und Kugelformen, buntlaubige Sorten und Formgehölze.

(11) Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

(12) Brandschutz

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in "Allgemeinen Wohngebieten" eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Der Hydrantenabstand sollte nach Arbeitsblatt W 331 nicht überschritten werden. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen. Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien "Flächen für die Feuerwehr" zu berücksichtigen und zu kennzeichnen.

Vilgertshofen, den2016

(Siegel)

.....
Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister
(Unterschrift)

Planverfasser:

Planungsbüro DAURER + HASSE
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1

86879 Wiedergeltingen

Büro für Landschafts-

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung "**Am Breitele**" im Bereich des südöstlichen Ortsrandes Ortsteils Issing.

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Vilgertshofen hat in seiner Sitzung am 07.12.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Breitele" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 14.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / UNTERRICHTUNG UND ANHÖRUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die öffentliche Unterrichtung, Erörterung und Anhörung für die Bürger fand in der Zeit vom 15.01.2016 bis 15.02.2016 durch mögliche Einsichtnahme und Erörterung des vom Gemeinderat mit Sitzung vom 07.12.2015 ge-billigten Vorentwurfsplanes mit Satzung und Begründung (Stand vom 07.12.2015) im Rathaus der Gemeinde Vil-gertshofen statt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.01.2016.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 21.03.2016 vom 07.04.2016 bis 06.05.2016 im Rathaus der Gemeinde Vilgertshofen öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 30.03.2016 hingewiesen.

Außerdem wurden nochmals alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt wurden, ge-mäß § 4 Abs. 2 BauGB abermals zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb einer Monatsfrist gebeten.

4. VERKÜRZTE AUSLEGUNG DES GEÄNDERTEN ENTWURFS (§ 4a Abs. 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte, geänderte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 06.06.2016 vom 09.06.2016 bis 23.06.2016 im Rathaus der Gemeinde Vilgerts-hofen erneut öffentlich ausgelegt.

Auf die erneute öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 02.06.2016 hingewiesen.

Außerdem wurden die Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche von den Änderungen inhaltlich berührt wurden, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB innerhalb einer verkürzten Frist von zwei Wochen erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

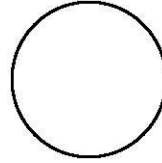
5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Vilgertshofen hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.06.2016 den Bebau-ungsplan "Am Breitele" in der Fassung vom 27.06.2016 als Satzung beschlossen.

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird hiermit bestätigt. Gleichzeitig wird der vorliegende Bebauungsplan samt Begründung ausgefertigt.

Vilgertshofen, den

(Siegel)



.....
Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

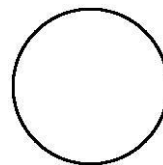
UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Da für den Bebauungsplan "Am Breitele" eine FNP-Änderung im Parallelverfahren erfolgt, ist dieser über die Unterrichtung des Landratsamtes Landsberg am Lech zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus genehmigungsfrei.

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 30.06.2016 (abgenommen am 15.07.2016).

Gemeinde Vilgertshofen
Vilgertshofen, den

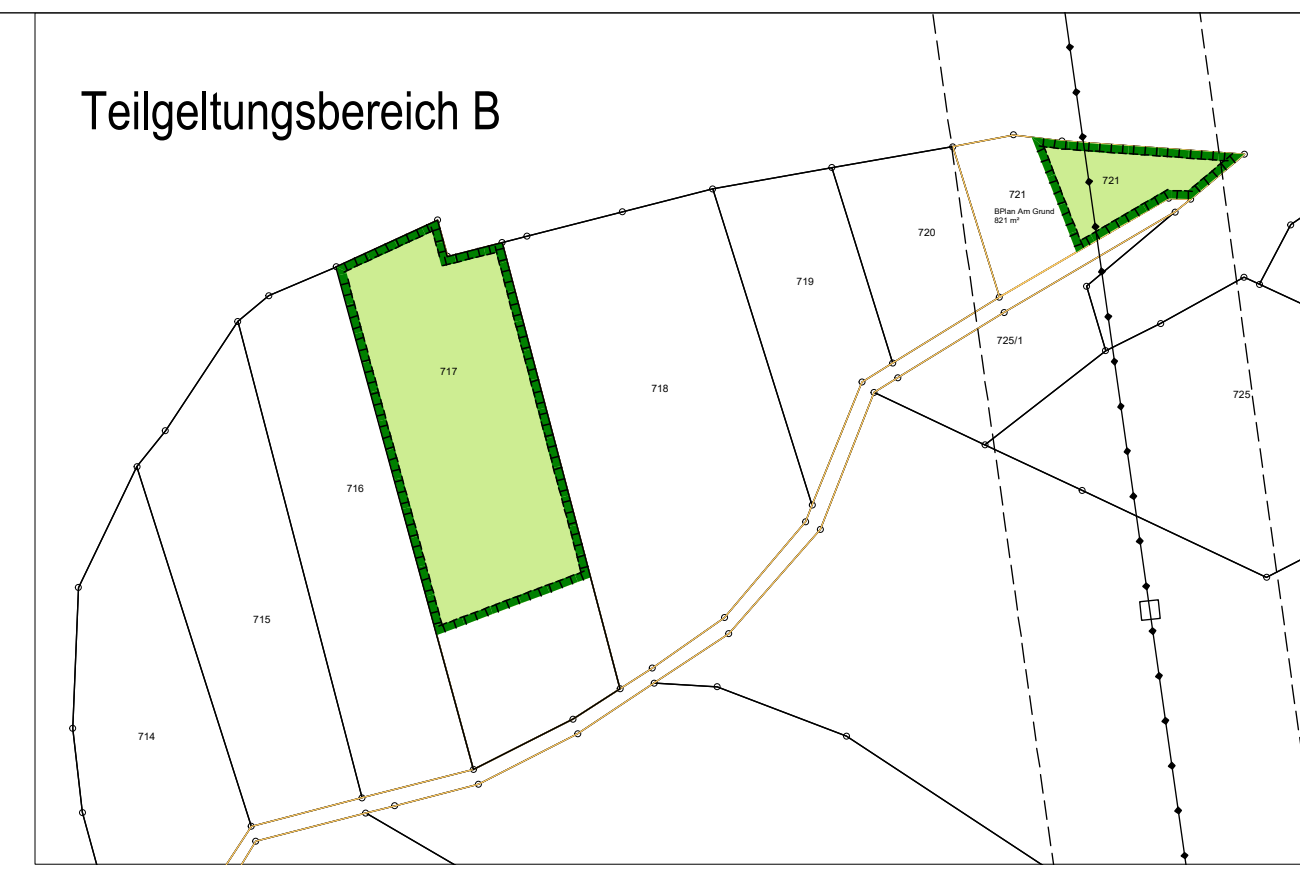


.....
(Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister)

Teilgeltungsbereich A



Teilgeltungsbereich B



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§§ 1 und 11 BauNVO)
- o Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (§ 16 BauNVO f.)
- GR 150 Maximal zulässige Grundfläche, hier z.B. 150
 - WH maximal zulässige Wandhöhe
 - SD zulässige Dachform, hier Satteldach
 - 35° - 42° zulässige Dachneigung, hier 35° - 42°
- BAUWEISE, BAUGRENZEN**
 (§ 22 und § 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - E zulässiger Haustyp, Einzelhäuser (E)
 - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 (§ 9 Abs. 1. Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentlicher Feldweg
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
 - Bereich ohne Zu- und Ausfahrten
- GRÜNFLÄCHEN**
 (§ 5 Abs. 2. Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Laubbaum I. oder II. Wuchsordnung, anzupflanzen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche; Ortsrand
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
 - Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Begrünter Mehrzweckstreifen (B. Hinweise durch Text, (8))
 - Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation
 - bestehende 110-kV-Freileitung mit Schutzbereich
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücksnummern
 - bestehende Wohngebäude und Nebengebäude
 - Maßzahlen und Maße zur Orientierung in Metern

Nutzungsschablone

Baugebiet	Bauweise
GR	Bautyp
max. Wandhöhe	max. Firsthöhe
Dachneigung bei Bauform	

OBJEKT
 Bebauungsplan
 "Am Breitele"
 in der Fassung der 1. Änderung

BAUHERR
 Gemeinde Vilgertshofen
 Rathausstr. 41
 86946 Vilgertshofen

DAURER + HASSE
 Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bdla
 + Stadtplaner
 Buchloer Straße 1
 86879 Wiedergeltingen

Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurerhasse.de
 www.daurerhasse.de

MAßSTAB . DATUM
 TG A M 1 : 1.000
 TG B M 1 : 2.000
 22.05.2017